

Verkehrswert einer Eigentumswohnung darf mit Baukostenindex ermittelt werden

Wie der Verkehrswert einer Eigentumswohnung berechnet werden kann, legte das Oberlandesgericht (OLG) Düsseldorf fest. Danach kann der Kaufpreis mittels Baukostenindex unter Berücksichtigung der Wertminderung und eines Sicherungsabschlages von 10% ermittelt werden.

In einem Rechtsstreit über eine Eigentumswohnung stritten ein Rechtsanwalt und der von ihm vertretene Wohnungseigentümer über den Geschäftswert, nach dem sich die Gebühren des Anwalts berechneten. Das zuständige Amtsgericht hatte den Wert auf 56.500 € festgesetzt. Damit war der Anwalt nicht einverstanden. Auf die Beschwerde des Rechtsanwalts hin, setzte das Düsseldorfer OLG den Geschäftswert auf 107.440,13 € fest.

Das Gericht legte diese Vorgehensweise zugrunde: Zunächst wurde die Höhe des Geschäftswerts nach § 19 Abs. 2 der vom Gericht anzuwendenden Kostenordnung (KostO) bestimmt. Jedoch unterscheiden sich einzelne Wohneinheiten in einer Wohnanlage hinsichtlich ihrer Lage, ihrer Ausstattung und ihres Zustands. Deshalb kann der Verkehrswert einer Wohnanlage nicht einfach auf die einzelnen Wohnungen verteilt werden. Der Verkehrswert ist vielmehr durch die Hochrechnung des Kaufpreises mittels Baukostenindex zu ermitteln. Dabei ist der Baupreisindex zugrunde zu legen. Schließlich muss vom dem so ermittelten Wert die altersbedingte Wertminderung abgezogen werden. Diese wird bei Grundstücken und Eigentumswohnungen nach der Ross'schen Tabelle zur Berechnung der Wertminderung wegen Alters ermittelt (OLG Düsseldorf, Beschluss v. 27.07.10, Az. 10 W 110/10).